



**VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI
PUKMP s.r.o.**

ROK 2017

OBSAH

SPOLOČNOSŤ PUKMP s.r.o.

- **Profil spoločnosti**
- **Organizačná štruktúra spoločnosti s.r.o.**

SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2017

- **Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2017**
- **Ekonomické informácie za rok 2017**
- **Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2017**
- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2018**

ROČNÁ ZÁVIERKA 2017

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

**DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA O OVERENÍ SÚLADU VÝROČNEJ
SPRÁVY S ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU V ZMYSLE ZÁKONA Č.
423/2015 Z. Z. (§ 27 ODSEK 6)**

KONTAKTY

SPOLOČNOSŤ PUKMP s.r.o.

- **Profil spoločnosti**

Spoločnosť PUKMP s.r.o. je spoločnosť, ktorej hlavnou podnikateľskou činnosťou je prenájom nehnuteľností a poskytovanie služieb spojených s prenájomom. Súčasťou obchodných aktivít je aj realizácia stavebných úprav na základe požiadaviek obchodných partnerov, skvalitňujúcich prenajímané prostredie.

Majetková účasť v spoločnosti je rozdelená medzi troch vlastníkov, a to spoločnosti EP REAL, s.r.o. (50% - ný podiel) a Ing. Karola Urbana a Štefana Kobesa (podiel po 25%), ktorí zmluvou z 14. 12. 2016 kúpili podiel pôvodného vlastníka VODOHOSPODÁRSKYCH STAVIEB a.s.. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

- **Organizačná štruktúra spoločnosti**

Spoločnosť PUKMP s.r.o. má jednoduchú organizačnú štruktúru, na čele ktorej sú traja konatelia, zástupcovia spoločníkov. Spoločnosť PUKMP s.r.o. nemá žiadnych zamestnancov a služby potrebné k zabezpečeniu svojich podnikateľských zámerov má zaobstarané z externých zdrojov.



SPRÁVA SPOLOČNOSTI ZA ROK 2017

• Podnikateľská činnosť spoločnosti v roku 2017

V roku 2017 spoločnosť PUKMP s.r.o. dosiahla kladný hospodársky výsledok 338 tis. EUR po zdanení. Nárast zisku o 6,76 % v porovnaní s predchádzajúcim obdobím potvrdzuje, že podnikateľskú činnosť uplynulého roku možno hodnotiť kladne. Výnosy z hlavnej podnikateľskej činnosti, a to prenájmu nebytových priestorov a služieb súvisiacich s prenájomom vzrástli o 11,87 % na úroveň 1.917 tis. EUR. Spoločnosť prenájíma kancelárske priestory v administratívnom centre na Röntgenovej ulici v Petržalke. Toto administratívne centrum je tvorené dvomi budovami, pričom budova A má 6 poschodí a budova B má 8 poschodí. V budove A bolo k 31.12. prenajatých 79 % z celkových priestorov určených na prenájom vrátane spoločných priestorov. Počet nájomcov bol 15 spoločností. V budove B bolo k 31.12. prenajatých 86 % z celkových priestorov určených na prenájom vrátane spoločných priestorov a počet nájomcov bol 12 spoločností.

Spoločnosť nevenovala svoju pozornosť výdavkom na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, ale investovala prostriedky na zvyšovanie úrovne kvality prenájímaných priestorov a investovala prostriedky do údržby a modernizácie oboch administratívnych budov. Ako príklad môžeme spomenúť:

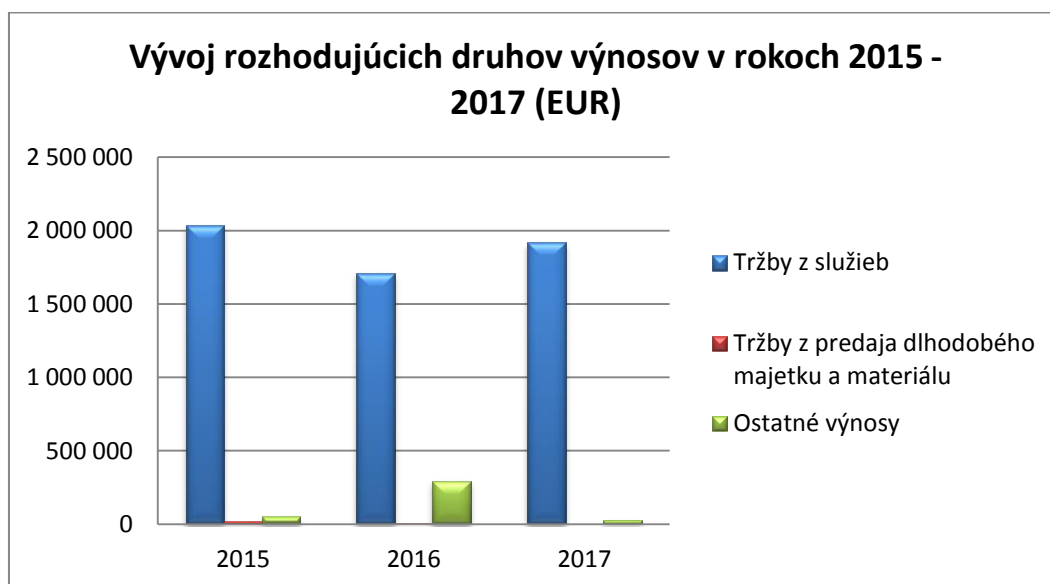
- obstaranie termokamery



- **Ekonomické informácie za rok 2017**

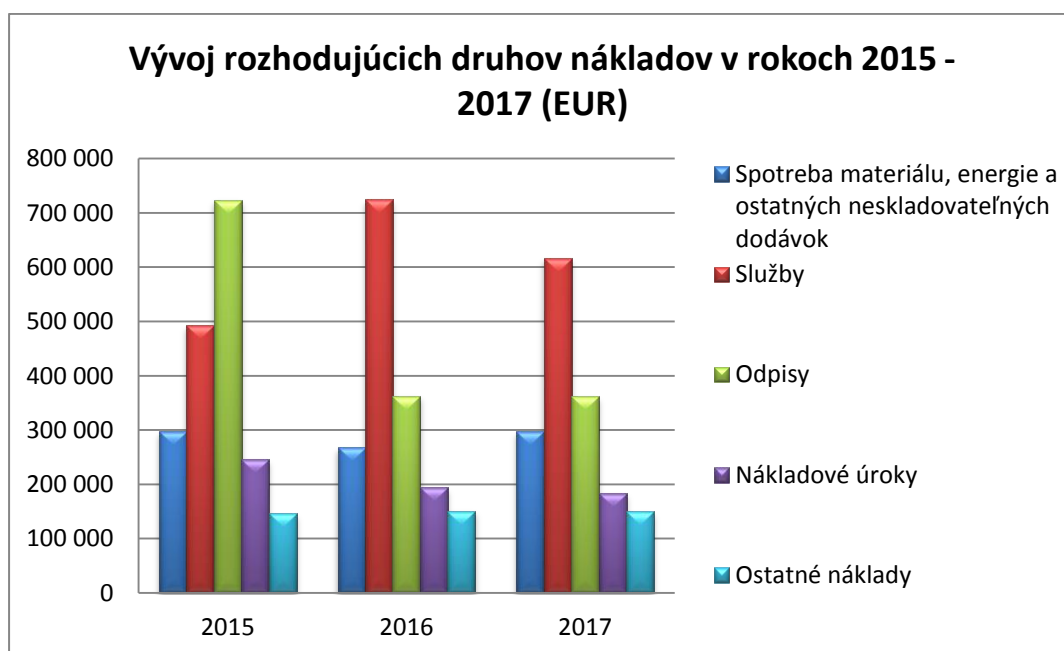
Stabilné podnikateľské prostredie v roku 2017 sa odrazilo aj na ekonomických výsledkoch spoločnosti. V sledovanom období dosiahli celkové výnosy spoločnosti PUKMP s.r.o. hodnotu 1.974 tis. EUR, čo predstavuje pokles o 3,48 % oproti uplynulému roku. Hlavný podiel na tomto vývoji mala skutočnosť, že v roku 2016 došlo k ukončeniu leasingu, ktorého predmetom boli administratívne priestory. Zisk sa vzhľadom k refinancovaniu budovy, t.j. ukončeniu leasingu rozpustil do výnosov jednorázovo v roku 2016. Naproti tomu výnosy z prenájmu, ktoré tvorili 92,45 % z celkových výnosov, v roku 2017 vzrástli o 11,18 % oproti roku 2016.

Výnosy z nájmu a služieb súvisiacich s nájmom v malej miere dopĺňali ostatné výnosy, ktorých sumu tvorilo najmä rozpustenie výnosov budúcich období za skoršie ukončenie nájmu spoločnosti BIC Slovakia s.r.o..



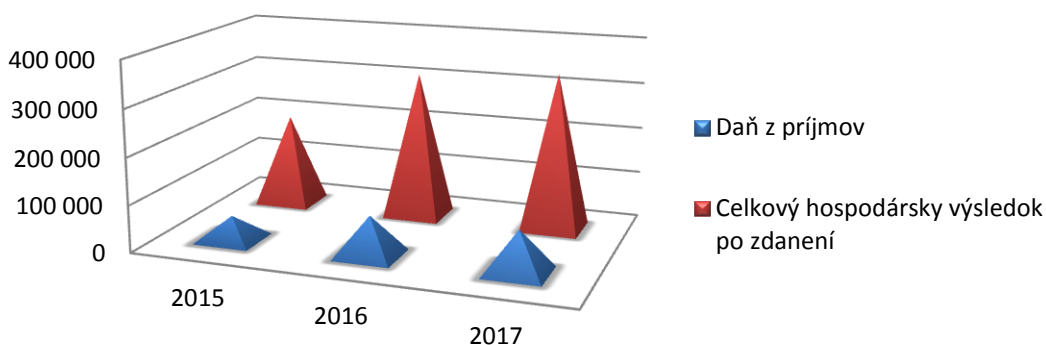
Spolu s celkovými výnosmi poklesli v roku 2017 aj celkové náklady spoločnosti PUKMP s.r.o.. Miera poklesu bola na vyššej úrovni ako pokles celkových výnosov, a to najmä z dôvodu zníženia nákladov na služby spojené s prevádzkou budovy. Tieto náklady klesli medziročne o 14,90% na sumu 617 tis. EUR (38,33 % - ný podiel na celkových nákladoch). Naproti tomu vzrástli náklady na spotrebu materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok o 11,08 % oproti roku 2016 na sumu 297 tis. EUR (18,46 % - ný

podiel na celkových nákladoch). V tejto položke sa jedná najmä o spotrebu elektrickej energie. Vplyv na výšku celkových nákladov mala aj daň z príjmu za sledované obdobie, avšak táto nákladová položka medziročne vzrástla iba o 5,72 % na sumu 89 tis. EUR. Rovnako nepatrnú zmenu zaznamenala aj položka odpisov dlhodobého hmotného majetku, ktorá klesla o 0,32 % na sumu 362 tis. EUR (22,50 % - ný podiel na celkových nákladoch). Významnejšou nákladovou položkou boli aj nákladové úroky, ktoré súvisia s čerpaným úverom na refinancovanie budov administratívneho centra. Ich výška bola 184 tis. EUR (11,41 % - ný podiel na celkových nákladoch).

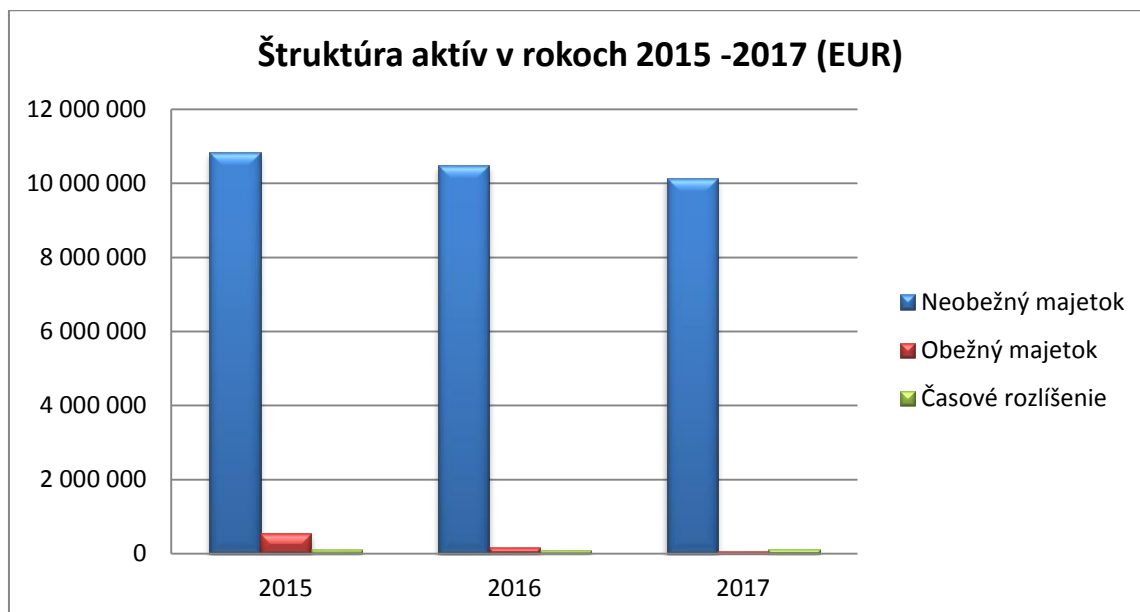


Väčší pokles celkových nákladov ako celkových výnosov mal pozitívny dopad na výšku hospodárskeho výsledku roku 2017. V sledovanom roku spoločnosť PUKMP s.r.o. dosiahla zisk vo výške 338 tis. ER, čo predstavuje nárast o 6,76 % oproti roku 2016. Daňová povinnosť vzrástla o 5,72 % na sumu 89 tis. EUR.

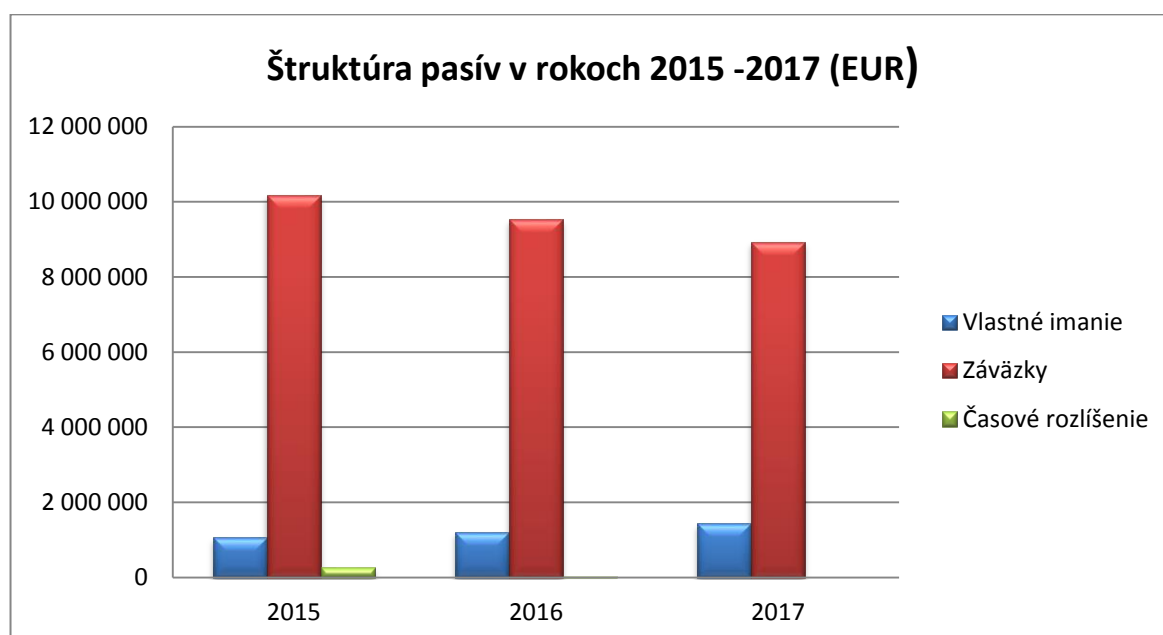
Vývoj hospodárskeho výsledku v rokoch 2015 -2017 (EUR)



Rok 2017 spoločnosť PUKMP s.r.o. bol z pohľadu výšky majetku a zdrojov krytia vyrovnaný. Celkové aktíva spoločnosti síce poklesli o 3,67 % a ich hodnota bola 10.361 tis. EUR, ale tento fakt bol ovplyvnený najmä poklesom hodnoty hmotného majetku z dôvodu odpisovania v zmysle platných predpisov a poklesom položky účty v bankách z dôvodu splácania záväzkov súvisiacich s nákladmi na prevádzku. Napriek tomu najväčšiu časť z celkových aktív spoločnosti predstavuje neobežný majetok, a to až 97,95 %. Výšku neobežného majetku podstatným spôsobom ovplyvňuje vlastníctvo administratívnej budovy, ktorá je vo vlastníctve spoločnosti a zároveň je naňho uvalené záložné právo v prospech financujúcej banky. Súčasťou neobežného majetku je aj 100%-ný majetkový podiel v spoločnosti AC Petržalka s.r.o., ktorá však z dôvodu tvorby opravnej položky k pohľadávkam vykázala v roku 2017 stratu 12 tis. EUR, takže účtovná hodnota obchodného podielu bola 0 EUR.



Napriek ich medziročnému poklesu o 8,36%, celkovú výšku pasív ovplyvňuje najmä výška dlhodobých záväzkov v sume 7.667 tis. EUR, ktoré predstavujú 73,99 % z ich celkovej hodnoty. Jedná sa najmä o záväzky voči banke z titulu úveru vo výške 7.369 tis. EUR a o depozit vzťahujúci sa k nájomným zmluvám vo výške 205 tis. EUR. V roku 2017 vzrástla aj položka vlastné imanie o 19,26 % na sumu 1.433 tis. EUR. Je to najmä z dôvodu kladného hospodárskeho výsledku v roku 2016, čo sa premietlo do položky výsledok hospodárenia minulých rokov, ktorá je súčasťou vlastného imania.



Výšku finančných ukazovateľov v roku 2017 negatívne ovplyvňovali záväzky vyplývajúce z bankového úveru.

Finančný ukazovateľ	2015	2016	2017
Bežná likvidita	0,51	0,40	0,15
Okamžitá likvidita	0,39	0,13	0,01
Celková likvidita	0,51	0,40	0,15
Rentabilita celkového kapitálu ROA	0,017	0,029	0,033
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	0,185	0,264	0,236
Rentabilita tržieb	0,10	0,18	0,18
Rentabilita výnosov	0,09	0,16	0,17
Rentabilita nákladov	0,10	0,19	0,21
Stupeň samofinancovania	9,28%	11,17%	13,83%

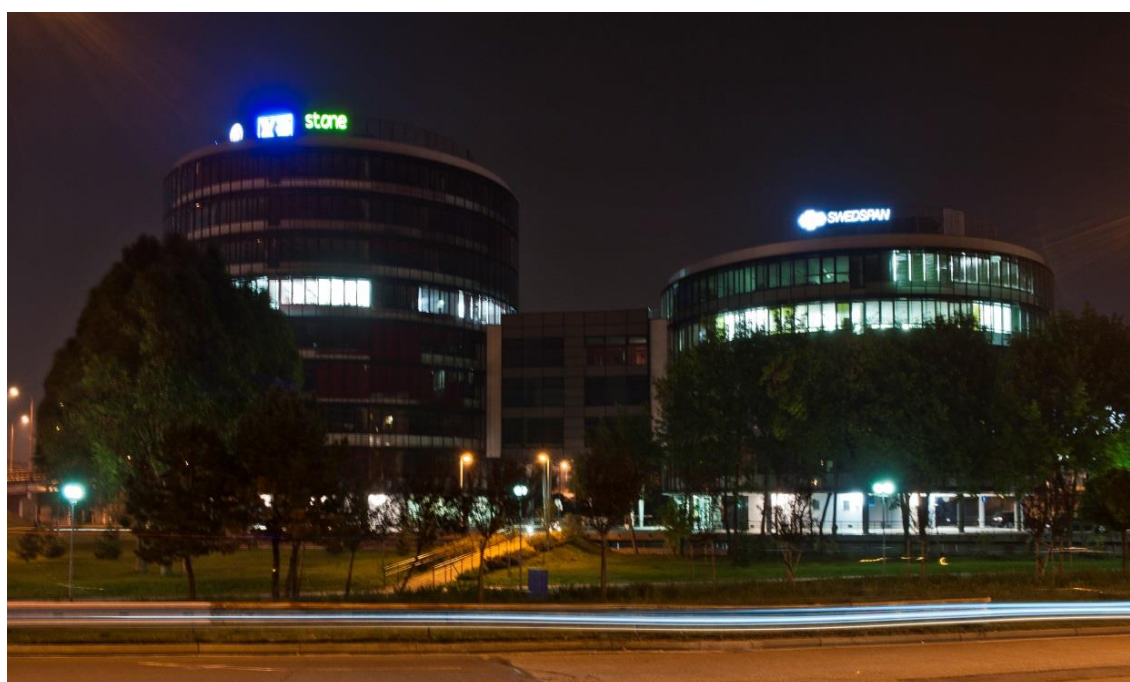
Spoločnosť k 31.12.2017 čerpala bankový úver na financovanie administratívnej budovy, na uvedenú budovu je zriadené záložné právo.

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

Činnosť spoločnosti nemá vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť v roku 2017 nezamestnávala pracovníkov, potrebné práce boli zabezpečované dodávateľským spôsobom.

Spoločnosť v roku 2017 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie iných spoločností.



- **Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2017**

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku dosiahnutého v roku 2017, a to zisku vo výške 338.267 EUR je nasledovný:

- nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 338.267 EUR

- **Podnikateľské plány a ciele spoločnosti pre rok 2018**

V roku 2018 spoločnosť PUKMP s.r.o. očakáva, že v obsadenosti prenajímaných priestorov prekročí hranicu 90 %. V hodnotách celkového obratu je stanovený podnikateľský cieľ spoločnosti pre rok 2018 na úrovni 2,0 mil. EUR.

Očakávaná štruktúra výnosov v nasledujúcom roku je porovnateľná s predchádzajúcimi obdobiami, t.j. výnosy z prenájmu nebytových priestorov výrazne presiahnu 90 % z celkových výnosov.

Spoločnosť PUKMP s.r.o. plánuje aj v roku 2018 investovať prostriedky na zlepšenie technických parametrov budovy, zvýšiť komfort v prenajímaných priestoroch, a tým zabezpečiť svoju konkurencieschopnosť na trhu s nehnuteľnosťami. Vedenie spoločnosti dlhodobo plánuje výstavbu ďalšej budovy administratívneho centra, presný termín výstavby však ovplyvňujú mnohé skutočnosti, ako rozhodnutia štátnych orgánov, dopyt po kancelárskych priestoroch, atď., presný termín realizácie zatiaľ nie je známy.

ROČNÁ ZÁVIERKA 2017

SÚVAHA

AKTÍVA (EUR)	2015	2016	2017
Spolu majetok	11 494 050	10 756 195	10 361 460
<i>Neobežný majetok</i>	<i>10 830 907</i>	<i>10 482 666</i>	<i>10 149 113</i>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	10 814 400	10 475 848	10 149 113
Dlhodobý finančný majetok	16 507	6 818	0
<i>Obežný majetok</i>	<i>550 100</i>	<i>177 254</i>	<i>79 360</i>
Zásoby	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky	1 889	0	0
Krátkodobé pohľadávky	129 727	119 607	72 040
Finančné účty	418 484	57 647	7 320
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>113 043</i>	<i>96 275</i>	<i>132 987</i>

PASÍVA (EUR)	2015	2016	2017
Spolu vlastné imanie a záväzky	11 494 050	10 756 195	10 361 460
<i>Vlastné imanie</i>	<i>1 066 330</i>	<i>1 201 600</i>	<i>1 433 050</i>
Základné imanie	6 774	6 774	6 774
Ostatné kapitálové fondy	850 150	850 150	850 150
Zákonné rezervné fondy	1 009	1 009	3 387
Oceňovacie rozdiely	11 507	1 818	-5 000
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	25 000	239 472
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	196 890	316 849	338 267
<i>Záväzky</i>	<i>10 164 314</i>	<i>9 531 439</i>	<i>8 928 410</i>
Dlhodobé záväzky	9 076 298	272 998	297 685
Dlhodobé bankové úvery	0	8 093 187	7 369 243
Krátkodobé záväzky	1 076 684	439 611	536 039
Dlhodobé a krátkodobé rezervy	11 332	1 700	1 500
Bežné bankové úvery	0	723 943	723 943
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>263 406</i>	<i>23 156</i>	<i>0</i>

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

VÝNOSY (EUR)	2015	2016	2017
SPOLU	2 104 108	2 017 202	1 946 937
Tržby z predaja tovaru	0	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0	0
Tržby z predaja služieb	2 035 447	1 713 721	1 917 189
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	17 703	8 488	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	46 992	283 986	29 748
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	3 966	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	11 007	0
Výnosové úroky	0	0	0
Kurzové zisky	0	0	0
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	0	0
Mimoriadne výnosy	0	0	0

NÁKLADY (EUR)	2015	2016	2017
SPOLU	1 907 218	1 700 353	1 608 670
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok, opravné položky k zásobám	297 702	267 326	296 958
Služby	492 985	724 659	616 664
Osobné náklady	0	0	0
Dane a poplatky	44 955	45 045	45 036
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	723 706	363 052	361 887
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	36 204	-5 464	3 367
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	13 495	22 414	9 362
Predané cenné papiere a podiely		0	0
Nákladové úroky	246 182	194 382	183 615
Kurzové straty	0	0	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 113	5 002	3 044
Daň z príjmov	50 876	83 937	88 737

Hospodársky výsledok (EUR)	2015	2016	2017
Čistý obrat	2 035 447	1 713 721	1 917 189
Prevádzkové výnosy	2 100 142	2 006 195	1 946 937
Prevádzkové náklady	1 609 047	1 417 032	1 333 274
Prevádzkový HV	491 095	589 163	613 663
Finančné výnosy	3 966	11 007	0
Finančné náklady	247 295	199 384	186 659
HV z finančnej činnosti	-243 329	-188 377	-186 659
Celkový HV pred zdanením	247 766	400 786	427 004
Daň z príjmov	50 876	83 937	88 737
Celkový HV po zdanení	196 890	316 849	338 267

SPRÁVA AUDÍTORA O OVERENÍ RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

KONTAKT

PUKMP s.r.o.

Röntgenova ul. 26

851 01 Bratislava

Slovenská republika

02/333 33 111